РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите
Регионална инспекция по околната среда и водите – София

Изх. № 15216-11400
31.10. 2025 г.

ДО
Г-Н АНАСТАС КАЛОЯНОВ
УПРАВИТЕЛ
НА „ЧЕРИ ГАРДЪНС“ ЕООД
УЛ. „ОЛИМПИЙСКА“ № 6, ЕТ. 8
РАЙОН „ВИТОША“
ГР. СОФИЯ

Относно: Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) в условията на чл. 16 на територията на поземлени имоти с идентификатори по КККР: 68134.6723.104, 68134.6723.123, 68134.6723.124, 68134.6723.125, 68134.6723.673, 68134.6723.1728, 68134.6723.1910, 68134.6723.1911, 68134.6723.1912, 68134.6723.1913, 68134.6723.1914, 68134.6723.1953 за образуване на нови УПИ I-1911,1913,1914,125,673 „за жилищно строителство, търговски дейности, обществено обслужване, логистика и спорт“, УПИ II – „за техническа инфраструктура и озеленяване“, УПИ III-„за училище“ в кв. 1, УПИ I-1910,1911,1912-„за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“ в кв. 2, УПИ I-1910-„за търговски дейности обществено обслужване и логистика“ в кв. 3, УПИ I-1910-„за оо и техническа инфраструктура“ в кв. 4, м. „Градина – запад“ и създаване на улица с о.т. 704-о.т. 705, улица с о.т. 400а-о.т.707-о.т.706-о.т.705-о.т.708-о.т.708а и улица с о.т.708-о.т.708б-о.т.708в-о.т.708д-о.т.708е, м. „Лозето - знаме на мира“, м. „Разширение на терена за Детски град – Панчарево“ и свързаните с това ПУП-ИПР за УПИ II-341 в кв. 1, м. „Лозето – знаме на мира“, ПУП-ИПУР за създаване на нова улица с от о.т 281-о.т282-о.т283-о.т 284-о.т 285-о.т 286-о.т287-о.т.287а, м. „Разширение на терена за детски град – Панчарево“ и обособяване на вход - изходи от ул. „Околовръстен път“ към новообразувани УПИ I-1910-„За търговски дейности, обществено обслужване и логистика“ в кв. 3 и УПИ I-1910, 1911, 1912-„За търговски дейности, обществено обслужване и логистика“ в кв. 2, район „Панчарево“, Столична община

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КАЛОЯНОВ,

Във връзка с внесена в Регионалната инспекция по околната среда и водите – София преписка и на основание чл. 15, т. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (Наредбата за ЕО, ДВ, бр. 57/2004 г., изм. и доп.) приложено Ви предоставям **Решение № СО – 75 – ЕО/2025 г.** на директора на Регионална инспекция по околната среда и водите – София за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка на горецитирания план.

Съгласно горепосочената разпоредба от Наредбата за ЕО, е необходимо да **обявите решението в 3-дневен срок от получаването му** чрез страницата на възложителя в интернет и/или по друг подходящ начин, като предоставите в РИОСВ – София информация за извършеното обявление.

гр. София 1618, п.к. 332, бул. „Цар Борис III“ № 136, ет.10
Деловодство: 0887 804 533; Зелен тел.: (+359 2) 856 51 52; e-mail: riosv@riew-sofia.org

Обръщам внимание, че на основание чл. 29, ал. 3 от Наредбата за ЕО следва да уведомите РИОСВ – София в 14-дневен срок след одобряването/приемането/утвърждаването на плана, включително за оповестяване на одобрението/приемането/утвърждаването.

Приложение:

1. Решение № СО – 75 – ЕО/2025 г.
2. Копие на становище, изх. № ПУ-01-766-(1)/09.10.2025 г. на БДДР.

С уважение,

ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА
Директор на Регионална инспекция по околната среда и водите – София

гр. София 1618, п.к. 332, бул. „Цар Борис III" № 136, ет.10
Деловодство: 0887 804 533; Зелен тел.: (+359 2) 856 51 52; e-mail: riosv@riew-sofia.org

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите
Регионална инспекция по околната среда и водите – София

РЕШЕНИЕ № СО – 75 – ЕО/2025 г.

за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка

На основание чл. 85, ал. 4 и 5 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС), чл. 4, т. 2 и чл. 14, ал. 1 и 2 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (Наредба за ЕО, ДВ, бр. 57/2004 г., изм. и доп.), чл. 31, ал. 4 и 6 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), чл. 37, ал. 4 във връзка с чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони (Наредба за ОС, ДВ, бр. 73/2007 г., изм. и доп.), представена писмена документация от възложителя по чл. 8а, ал. 1 и 2 от Наредбата за ЕО и по чл. 10, ал. 1 и 2 от Наредбата за ОС, както и получени становища от Басейнова дирекция „Дунавски район“ и Столична регионална здравна инспекция

Р Е Ш И Х

да не се извършва екологична оценка на Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) в условията на чл. 16 на територията на поземлени имоти с идентификатори по КККР: 68134.6723.104, 68134.6723.123, 68134.6723.124, 68134.6723.125, 68134.6723.673, 68134.6723.1728, 68134.6723.1910, 68134.6723.1911, 68134.6723.1912, 68134.6723.1913, 68134.6723.1914, 68134.6723.1953 за образуване на нови УПИ I-1911,1913,1914,125,673 „за жилищно строителство, търговски дейности, обществено обслужване, логистика и спорт“, УПИ II – „за техническа инфраструктура и озеленяване“, УПИ III-„за училище“ в кв. 1, УПИ I-1910,1911,1912-„за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“ в кв. 2, УПИ I-1910-„за търговски дейности обществено обслужване и логистика“ в кв. 3, УПИ I-1910-„за оо и техническа инфраструктура“ в кв. 4, м. „Градина – запад“ и създаване на улица с о.т. 704-о.т. 705, улица с о.т. 400а-о.т.707-о.т.706-о.т.705-о.т.708-о.т.708а и улица с о.т.708-о.т.708б-о.т.708в-о.т.708д-о.т.708е, м. „Лозето - знаме на мира“, м. „Разширение на терена за Детски град – Панчарево“ и свързаните с това ПУП-ИПР за УПИ II-341 в кв. 1, м. „Лозето – знаме на мира“, ПУП-ИПУР за създаване на нова улица с от о.т 281-о.т 282-о.т283-о.т284-о.т285-о.т286-о.т287-о.т.287а, м. „Разширение на терена за детски град – Панчарево“ и обособяване на вход - изходи от ул. „Околовръстен път“ към новообразувани УПИ I-1910-„За търговски дейности, обществено обслужване и логистика“ в кв. 3 и УПИ I-1910, 1911, 1912-„За търговски дейности, обществено обслужване и логистика“ в кв. 2, район „Панчарево“, Столична община, при прилагането на който **няма вероятност** да се окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве

възложител: „ЧЕРИ ГАРДЪНС“ ЕООД, ЕИК: 175334584, седалище и адрес на управление: гр. София, район „Витоша“, ул. „Олимпийска“ № 6, ет. 8

характеристика на плана: ПУП се изработва за поземлени имоти с идентификатори 68134.6723.104 (с вид на територията – земеделска, начин на трайно ползване – за селскостопански, горски, ведомствен път и площ 191 м^2), 68134.6723.123 (с вид на територията – земеделска, начин на трайно ползване – за селскостопански, горски, ведомствен път и площ 5285 м^2), 68134.6723.124 (с вид на територията – земеделска, начин на трайно ползване – за селскостопански, горски, ведомствен път и площ 4472 м^2), 68134.6723.125 (с вид на територията – земеделска, начин на трайно ползване овощна градина и площ 431 м^2), 68134.6723.673 (с вид на територията – земеделска, начин на трайно ползване – овощна градина и площ 9203 м^2),

68134.6723.1728 (с вид на територията – земеделска, начин на трайно ползване – за селскостопански, горски, ведомствен път и площ 2146 м^2), 68134.6723.1899 (с вид на територията – земеделска, начин на трайно ползване – за селскостопански, горски, ведомствен път и площ 404 м^2), 68134.6723.1910 (с вид на територията – земеделска, начин на трайно ползване – овощна градина и площ 61181 м^2), 68134.6723.1911 (с вид на територията – земеделска, начин на трайно ползване – овощна градина и площ 40524 м^2), 68134.6723.1912 (с вид на територията – земеделска, начин на трайно ползване – овощна градина и площ 31984 м^2), 68134.6723.1913 (с вид на територията – земеделска, начин на трайно ползване – овощна градина и площ 38675 м^2), 68134.6723.1914 (с вид на територията – земеделска, начин на трайно ползване – гори и храсти в земеделска земя и площ 1521 м^2), 68134.6723.1953 (с вид на територията – земеделска, начин на трайно ползване – дере и площ 14352 м^2). С плана се предвижда урегулиране на поземлени имоти с идентификатори по КККР 68134.6723.104, 68134.6723.123, 68134.6723.124, 68134.6723.125, 68134.6723.673, 68134.6723.1728, 68134.6723.1910, 68134.6723.1911, 68134.6723.1912, 68134.6723.1913, 68134.6723.1914, 68134.6723.1953, като се съобразява местоположението на поземлените имоти в местността, но не и точните им кадастрални граници, находящи се в м. „Градина-Запад“, землището на с. Горубляне, район „Панчарево“, Столична община. Образуват се нови УПИ, както следва:

кв. 1:

- За УПИ I-1911,1913,1914,125,673-„за жилищно строителство, търговски дейности, обществено обслужване, логистика и спорт“;
- За УПИ II-„за техническа инфраструктура и озеленяване“;
- За УПИ III-„за училище“;

кв. 2:

- За УПИ I-1910,1911,1912-„за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“;

кв. 3:

- За УПИ I-1910-„за търговски дейности обществено обслужване и логистика“;

кв. 4:

- За УПИ I-1910-„за ОО и инженерна инфраструктура“;

Съгласно налична в инспекцията информация и документация, с плана за застрояване се предвижда както следва:

кв. 1

- УПИ I-1911,1913,1914,125,673-„за жилищно строителство, търговски дейности, обществено обслужване, логистика и спорт“. В имота се предвиждат до 40 много фамилни жилищни сгради, 3 обществено обслужващи сгради с ниска до средна височина от 10 м до 15 м. Предвиждат се 3 отделни сгради за трафопост;
- УПИ II-„за техническа инфраструктура и озеленяване“. Не се предвижда застрояване. Имотът се отделя за съществуващ воден обект;
- УПИ III-„за училище“. Предвижда се сграда за училище със средна височина до 15 м и отделна сграда за трафопост.

кв. 2

- УПИ I 1910,1911,1912-„за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“. В имота се предвиждат 3 обществено обслужващи сгради с ниска височина до 10 м. Предвижда се отделна сграда за трафопост.

кв. 3

- УПИ I-1910-„за търговски дейности обществено обслужване и логистика“. В имота се предвиждат до 2 обществено обслужващи сгради с ниска височина до 10 м. Предвижда се отделна сграда за трафопост.

кв. 4

гр. София 1618, п.к. 332, бул. „Цар Борис III“ № 136, ет.10
Деловодство: 0887 804 533; Зелен тел.: (+359 2) 856 51 52; e-mail: riosv@riew-sofia.org

- УПИ I-1910-„за ОО и инженерна инфраструктура“. Предвижда се застрояване за трафпост.

Предвижда се обособяване на три вход/изхода от локалното платно на ул. „Околовръстен път“, преди зоната на преплитане при О.Т.66 и след зоната на преплитане преди О.Т. 74а, като ще се осигурява достъп по лицето на УПИ I-1910, 1911, 1912-„за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“, кв. 2 и УПИ I-1910-„за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“, кв. 3.

Предвижда се създаване на улици между кв. 1, 2, 3 и 4 с О.Т.704-О.Т.705, от О.Т.400а-О.Т.707-О.Т.706-О.Т.705-О.Т.708-О.Т.708а и от.О.Т.708-О.Т.708б-О.Т.708в-О.Т.708г-О.Т.708д-О.Т.708е.

Предвижда се създаване на улица с О.Т.281-О.Т.282-О.Т.283-О.Т.284-О.Т.285-О.Т.286-О.Т.287-О.Т.288, част от ПУП-ПУР, ИПР И ПР на м. „Околовръстен път”, м. „Детски град”| и отреждане на терен в м. „Панчарево - Детски град” /ул. „Михаил Греков”/, район „Младост” и район „Панчарево“, в процедура, допусната с Решение № 210 на СОС от 22.04.2021 г. В горепосочения обхват улицата ще бъде включена и одобрена като част от настоящата разработка в условията на чл. 133, ал. 2 от ЗУТ, тъй като по нея ще се осигурява достъп до новообразуван УПИ III „за училище“, кв. 1.

Уличната мрежа се предвижда да се промени, като се допълни с нова улица О.Т.708-О.Т.708б-О.Т.708в-О.Т.708г-О.Т.708д-О.Т.708е. Улицата е планирана на база транспортно проучване и Пътно-транспортно-комуникационен план, съгласувани от Дирекция „Управление и анализ на трафика“ към Столична община и сектор „Пътна полиция“ към СДВР. Необходимостта от улицата е свързана с обезпечаване на възможни транспортни направления и редуциране на потенциалното натоварване на транспортния възел при ул. „Самоковско шосе“ и ул. „Околовръстен път“. Обхватът на улицата засяга част от поземлен имот с идентификатор 68134.6723.1899 – публична общинска собственост.

Допълнително проектанта улица от О.Т.708 – О.Т.711 от предходния проект ще бъде скъсена до от.708а. Съгласно налична в инспекцията информация и документация, се предвижда изграждане на подземна кабелна мрежа разположена в прилежащите на имотите нови и съществуващи улици, като частично се измества и трасето на съществуващи въздушни електропроводи средно напрежение. Предвижда се изграждане на газопроводна мрежа по новите улици, която ще се захрани от съществуващата мрежа на „Овергаз мрежи“ АД по бул. „Самоковско шосе“. Предвижда се изграждане на нови улични водопроводи, както и изместване и реконструкция на съществуващ водопровод по бул. „Самоковско шосе“. Предвижда се и изграждане на улична канализация за битови отпадъчни води, която ще се зауства в съществуващия колектор по бул. „Самоковско шосе“. Предвижда се изграждане на нови улици, с цел осигуряване на транспортен и пешеходен достъп до новообразуваните имоти.

На основание чл. 13, ал. 2 от Наредбата за ЕО е извършена проверка за допустимост на плана спрямо режимите, определени в утвърдените План за управление на речните басейни (ПУРБ) и План за управление на риска от наводнения (ПУРН) на Басейнова дирекция „Дунавски район“ (БДДР). Въз основа на писмено становище на БДДР, с изх. № ПУ-01-766-(1)/09.10.2025 г., (копие, от което предоставям за съобразяване) реализирането на ПУП е допустимо спрямо целите и мерките за постигане на добро състояние на водите, определени в ПУРБ 2022 – 2027 г. и не се очаква да окаже значително въздействие върху водите, при спазване на мерките, посочени в т. 1.1.2 от същото становище. Реализацията на ПУП-ПЗ е допустима спрямо ПУРН 2022 – 2027 г. Предвидените дейности в ПУП не са в противоречие с предвидените мерки в Програмата от мерки за намаляване на риска от наводнения и неблагоприятните последици по отношение на човешкото здраве, стопанската дейност, околната среда и културното наследство към ПУРН 2022 – 2027 г.

С така представения ПУП се очертава рамката на инвестиционни предложения за урбанизирано развитие попадащи в т. 10, буква „б“ към Приложение № 2 на ЗООС и на основание чл. 2, ал.

гр. София 1618, п.к. 332, бул. „Цар Борис III” № 136, ет.10
Деловодство: 0887 804 533; Зелен тел.: (+359 2) 856 51 52; e-mail: riosv@riew-sofia.org

2, т. 1 от Наредбата за ЕО за плана е проведена процедура по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка.
Съгласно чл. 84, ал. 1 от ЗООС и чл. 4, т. 2 от Наредбата за ЕО, компетентен орган за вземане на решение е директорът на РИОСВ – София.
Обхватът на ПУП не засяга обекти от Националната екологична мрежа (НЕМ), а именно защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ) и защитени зони от мрежата „Натура 2000", определени съгласно ЗБР. Най-близко разположените защитени зони са BG0000113 „Витоша" за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-763/28.10.2008 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 99/2008 г.), изм. и доп. със Заповед № РД-271/31.03.2021 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 41/2021 г.), с която се обявява и за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, намиращи се на около 3,00 км от имотите.
На основание чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредбата за ОС, планът подлежи на процедура по оценка за съвместимостта (ОС) му с предмета и целите на опазване на описаните по-горе защитени зони, като съгласно чл. 31, ал. 4 от ЗБР и чл. 35 от Наредбата за ОС, процедурата по ОС се извършва чрез процедурата по ЕО.
ПУП, както сам по себе си, така и във взаимодействие с други планове, програми и инвестиционни предложения, няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху защитени зони и природни местообитания, популации и местообитания на видове, представляващи предмет и цел на опазване в защитените зони, и във връзка с чл. 37, ал. 4 от Наредбата за ОС, с настоящото решение се преценява да не се извършва оценка за степен на въздействие върху споменатите по-горе защитени зони от екологичната мрежа „Натура 2000".

МОТИВИ:

1. С ПУП се очертава рамката за развитие на инвестиционни предложения, попадащи в обхвата на Приложение № 2 на ЗООС, като характерът на предложенията не предполагат генериране на отпадъци и емисии, както и възникване на риск от инциденти, застрашаващи околната среда и човешкото здраве.
2. С Решение № 496/12.09.2013 г. на Столичен общински съвет се разрешава да се изработи подробен устройствен план при:
   - Териториален обхват – Поземлени имоти в м. „Градина-запада", землището на с. Горубляне, район „Панчарео";
   - Цел и задачи на проекта – Да се изработи ПУП-ПРЗ за урегулиране на имотите - собственост на заявителя „Чери гардънс" ЕООД в м. „Градина-запад", землището на с. Горубляне, попадащи „Жм3", „Смф2" и „Оо" по реда на чл. 16 от ЗУТ, като се съобрази местоположението им в местността, но не и точните им кадастрални граници с определяне на необходимите площи за изграждане на техническа инфраструктура и озеленяване.
3. С Решение № 284/27.06.2024 г. на Столичен общински съвет се допуска устройството и застрояването преди 2025 г. на поземлени имоти с идентификатори 68134.6723.673, 68134.6723.1910, 68134.6723.1911, 69134.6723.1912, 68134.6723.1913, 68134.6723.123, 68134.6723.124, 68134.6723.1728 и 68134.6723.1953 по КККР на район „Панчарево", попадащи частично в територията на далекоперспективно развитие, определена с ОУП на СО, приет с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, като проектът за подробен устройствен план по реда на чл. 16 от ЗУТ следва да се изработи при спазване на параметрите за застрояване на тази устройствена зона въз основа на издаденото разрешение за изработване на подробен устройствен план с Решение № 496 по Протокол № 46/12.09.2013 г. на СОС.

гр. София 1618, п.к. 332, бул. „Цар Борис III" № 136, ет.10
Деловодство: 0887 804 533; Зелен тел.: (+359 2) 856 51 52; e-mail: riosv@riew-sofia.org

4. Съгласно представената информация, настоящият ПУП се изработва на основание Решение № 496/12.09.2013 г. и Решение № 284/27.06.2024 г. на Столичен общински съвет. Проектът ще бъде разработен при спазване на изискванията на Решение № 496/12.09.2013 г. и Решение № 284/27.06.2024 г. на Столичен общински съвет.
5. Обхватът на плана не засяга обекти от културно-историческо значение, които могат да бъдат засегнати.
6. Планът не е свързан със съществуващи и/или изграждане на нови предприятия/съоръжения с нисък или висок рисков потенциал и не предполага възникване на неблагоприятни въздействия.
7. Съгласно становище на БДДР, изх. № ПУ-01-766-(1)/09.10.2025 г.
   7.1. ПУП попада в повърхностно водно тяло BG1IS135R1726, воден обект „ИСКЪР". В териториалния обхват на проекта попада повърхностен воден обект, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.6723.1953 област София (столица), община Столична, район „Панчарево", м. БУЛИН МОСТ, с НТП „Дере" – публична общинска собственост. С ПУП за територията на водния обект се отрежда нов УПИ II „за техническа инфраструктура и озеленяване", кв. 1, в м. „Градина-Запад", район „Панчарево", Столична община. Съгласно представената информация ПУП не предвижда водовземане от повърхностни води и/или ползване на повърхностни водни обекти. В тази връзка не се очаква реализацията на ПУП да окаже негативно влияние върху елементите за качество, определящи екологичния потенциал и химическото състояние на повърхностното водно тяло и не постигане на поставените цели.
   7.2. ПУП попада в подземно водно тяло BG1G00000NQ030 „Порови води в Неоген-Кватернера – Софийска долина". Не се очаква реализирането на предвидените в ПУП дейности да окаже пряко въздействие върху количественото и химичното състояние на подземното водно тяло.
   7.3. Обхватът на проекта не попада в Санитарно-охранителни зони (СОЗ) определени в съответствие с изискванията на Наредба № 3/16.10.2000 г. за условията и реда за проучване, проектиране, утвърждаване и експлоатация на санитарно-охранителните зони около водоизтчониците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди (Наредба № 3 от 16.10.2000 г.) и не попада в буферна зона (радиус 1000 м) около водовземни съоръжения за питейно-битово водоснабдяване без определени СОЗ по реда на Наредба № 3 от 16.10.2000 г.
   7.4. Съгласно ПУРН 2022 – 2027 г. територията на разработката на ПУП не попада в райони със значителен потенциален риск от наводнения (РЗПРН), утвърдени от министъра на околната среда и водите със Заповед № РД-804/10.08.2021 г.
   7.5. Мотивираната оценка на значителното въздействие върху водите и водните екосистеми е, че реализирането на ПУП е допустимо целите и мерките, определени в ПУРБ 2022 – 2027 г. и ПУРН 2022 – 2027 г., и не се очаква да окаже негативно въздействие върху водите и водните екосистеми, при спазване на мерките посочени в т. 1.1.2, како и при спазване на законовите изисквания посочени в т. 2 от същото становище.
8. ПУП е извън територията на защитени зони от екологичната мрежа „Натура 2000", поради което няма вероятност от пряко или косвено унищожаване/увреждане на местообитанията и видовете, предмет на опазване в най-близко разположените защитени зони.
9. ПУП не засяга защитени зони BG0000113 „Витоша" за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна и BG0000113 „Витоша" за опазване на дивите птици, поради което няма да има загуба на площ на природни местообитания и местообитания на видове и техните популации, предмет на опазване в зоните.
10. Няма вероятност от натрупване на отрицателни кумулативни въздействия върху природните местообитания и местообитанията на видовете, предмет на опазване в

гр. София 1618, п.к. 332, бул. „Цар Борис III" № 136, ет.10
Деловодство: 0887 804 533; Зелен тел.: (+359 2) 856 51 52; e-mail: riosv@riew-sofia.org

защитените зони, при реализацията на ПУП, спрямо одобрените до момента други инвестиционни предложения, планове, програми и проекти.

11. Няма вероятност от увреждане и/или унищожаване на хранителни местообитания, местообитания за нощуване, както и от прекъсване на биокоридорни връзки за видовете птици, предмет на опазване в защитена зона BG0000113 „Витоша" за опазване на дивите птици, тъй като предвидените дейности ще се извършват извън зоната.
12. Обхватът на плана не засяга защитени територии по смисъла на ЗЗТ.
13. На основание чл. 13, ал. 1, т. 2 от Наредбата за ЕО, е изискано становище от Столична регионална здравна инспекция, във връзка с определяне степента на значимост на въздействието и риска за човешкото здраве. Съгласно становище на Столична регионална здравна инспекция, с изх. № 10-52\1/13.10.2025 г., с реализацията на плана няма вероятност да се влоши здравно-екологичната обстановка и да се повиши риска за човешкото здраве.
14. В изпълнение на изискванията на чл. 13, ал. 5 от Наредбата за ЕО постъпилото искане по образец, съгласно Приложение № 4 на същата наредба е оповестено на интернет страницата на РИОСВ – София. Към настоящия момент няма постъпили становища/възражения/мнения от засегната общественост.
15. Прилагането на плана не е свързано с трансгранично въздействие върху околната среда, предвид местоположението на засегната територия.

Настоящото решение да не се извършва екологична оценка на Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) в условията на чл. 16 на територията на поземлени имоти с идентификатори по КККР: 68134.6723.104, 68134.6723.123, 68134.6723.124, 68134.6723.125, 68134.6723.673, 68134.6723.1728, 68134.6723.1910, 68134.6723.1911, 68134.6723.1912, 68134.6723.1913, 68134.6723.1914, 68134.6723.1953 за образуване на нови УПИ I-1911,1913,1914,125,673 „за жилищно строителство, търговски дейности, обществено обслужване, логистика и спорт", УПИ II – „за техническа инфраструктура и озеленяване", УПИ III-„за училище" в кв. 1, УПИ I-1910,1911,1912-„за търговски дейности, обществено обслужване и логистика" в кв. 2, УПИ I-1910-„за търговски дейности обществено обслужване и логистика" в кв. 3, УПИ I-1910-„за оо и техническа инфраструктура" в кв. 4, м. „Градина – запад" и създаване на улица с о.т. 704-о.т. 705, улица с о.т. 400а-о.т.707-о.т.706-о.т.705-о.т.708-о.т.708а и улица с о.т.708-о.т.708б-о.т.708в-о.т.708д-о.т.708е, м. „Лозето - знаме на мира", м. „Разширение на терена за Детски град – Панчарево" и свързаните с това ПУП-ИПР за УПИ II-341 в кв. 1, м. „Лозето – знаме на мира", ПУП-ИПУР за създаване на нова улица с от о.т 281-о.т 282-о.т 283-о.т284-о.т285-о.т286-о.т287-о.т.287а, м. „Разширение на терена за детски град – Панчарево" и обособяване на вход - изходи от ул. „Околовръстен път" към новообразувани УПИ I-1910-„За търговски дейности, обществено обслужване и логистика" в кв. 3 и УПИ I-1910, 1911, 1912-„За търговски дейности, обществено обслужване и логистика" в кв. 2, район „Панчарево", Столична община не отменя задълженията на възложителя за изпълнение на изискванията на Закона за опазване на околната среда, други специални закони и подзаконови нормативни актове, и не може да служи като основание за отпадане на отговорността съгласно действащата нормативна уредба.

На основание чл. 88, ал. 6 от Закона за опазване на околната среда, Решението губи правно действие, ако в срок 5 години от влизането му в сила не е одобрен съответният план.

На основание чл. 88, ал. 7 от Закона за опазване на околната среда, при промяна на възложителя и/или преди изменение на плана възложителят, съответно новият възложител трябва да уведоми своевременно РИОСВ – София.

гр. София 1618, п.к. 332, бул. „Цар Борис III" № 136, ет.10
Деловодство: 0887 804 533; Зелен тел.: (+359 2) 856 51 52; e-mail: riosv@riew-sofia.org

Решението може да бъде обжалвано чрез директора на Регионална инспекция по околната среда и водите – София в 14-дневен срок от съобщаването му пред министъра на околната среда и водите или пред съответния Административен съд съобразно правилата за подсъдност по чл. 133, ал. 1 или ал. 2 от Административнопроцесуалния кодекс.

Дата 31.10.2025г.

ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА
Директор на Регионална инспекция по околната среда и водите – София

гр. София 1618, п.к. 332, бул. „Цар Борис III" № 136, ет.10
Деловодство: 0887 804 533; Зелен тел.: (+359 2) 856 51 52; e-mail: riosv@riew-sofia.org

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите
Басейнова дирекция „Дунавски район"

Изх. № ПУ-01-766-[1] **ниво на класификация 1: [TLP:GREEN]**
гр. Плевен, ..09.10..... 2025 г.

ДО
ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА
ДИРЕКТОР НА РИОСВ – СОФИЯ
БУЛ. „ЦАР БОРИС III" № 136, ЕТ. 10
1618, ГР. СОФИЯ

На Ваш изх. № 15216-10212/30.09.2025 г.

Относно: *Подробен устройствен план - План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) в условията на чл. 16 на територията на поземлени имоти с идентификатори по КККР: 68134.6723.104, 68134.6723.123, 68134.6723.124, 68134.6723.125, 68134.6723.673, 68134.6723.1728, 68134.6723.1910, 68134.6723.1911, 68134.6723.1912, 68134.6723.1913, 68134.6723.1914, 68134.6723.1953 за образуване на нови УПИ I - 1911,1913,1914,125,673 „за жилищно строителство, търговски дейности, обществено обслужване, логистика и спорт", УПИ II - „за техническа инфраструктура и озеленяване", УПИ III – „за училище" в кв. 1, УПИ I - 1910,1911,1912 – „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика" в кв. 2, УПИ I - 1910 – „за търговски дейности обществено обслужване и логистика" в кв. 3, УПИ I 1910 – „за ОО и техническа инфраструктура" в кв. 4, м. „Градина – запад" и създаване на улица с о.т. 704 - о.т. 705, улица с о.т. 400а - о.т. 707 - о.т. 706 - о.т. 705 - о.т. 708 - о.т. 708а и улица с о.т. 708- о.т. 708б- о.т. 708в - о.т. 708д - о.т. 708е, м. „Лозето - знаме на мира", м. „Разширение на терена за детски град - Панчарево" и свързаните с това ПУП - ИПР за УПИ II - 341 в кв. 1, м. „Лозето - знаме на мира", ПУП-ИПУР за създаване на нова улица с о.т 281-о.т 282-о.т 283-о.т 284-о.т 285-о.т 286-о.т 287 - о.т. 287а, м. „Разширение на терена за детски град - Панчарево" и обособяване на вход - изходи от ул. „Околовръстен път" към новообразувани УПИ I - 1910 - „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика" в кв. 3 и УПИ I - 1910, 1911, 1912 - „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика" в кв. 2, район „Панчарево", Столична община*

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПЕТКОВА,

В Басейнова дирекция „Дунавски район" (БДДР) е постъпило Ваше писмо с изх. № 15216-10212/30.09.2025 г., наш вх. № ПУ-01-766/30.09.2025 г., с искане за становище по чл. 13, ал. 2 от *Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми*, за горепосочения ПУП. В изпълнение на разпоредбите на чл. 155, ал. 1, т. 23 от Закона за водите (ЗВ), БДДР изразява следното становище:

1. Оценка на допустимостта на предложението от гледна точка на мерките за постигане добро състояние на водите, определени в плановете за управление на речните басейни:

Настоящото становище се издава спрямо следните планове:

- План за управление на речните басейни (ПУРБ) 2022 - 2027 г., приет с Решение № 917/31.12.2024 г. на Министерски съвет;
- План за управление на риска от наводнения (ПУРН) 2022 - 2027, приет с Решение № 941/28.12.2023 г. на Министерски съвет.

Съгласно представената информация:

С плана се предвижда урегулиране на поземлени имоти с идентификатори по КККР 68134.6723.104, 68134.6723.123, 68134.6723.124, 68134.6723.125, 68134.6723.673, 68134.6723.1728, 68134.6723.1910, 68134.6723.1911, 68134.6723.1912, 68134.6723.1913, 68134.6723.1914, 68134.6723.1953, като се съобразява местоположението на поземлените имоти в местността, но не и точните им кадастрални граници, находящи се в м. „Градина-Запад", землището на с. Горубляне, район „Панчарево", Столична община.

Създадат се нови УПИ I-1911,1913,1914,125,673 „за жилищно строителство, търговски дейности, обществено обслужване, логистика и спорт", УПИ II „за техническа инфраструктура и озеленяване". УПИ III „за училище", кв. 1. УПИ I-1910.1911.1912 „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика", кв. 2, нов УПИ I-1910 „за търговски дейности обществено обслужване и логистика", кв. 3 и УПИ I 1910 – „за ОО и техническа инфраструктура" в кв. 4, м. „Градина - запад".

С проекта за План за застрояване се предвижда застрояване, както следва:

кв. 1:

• За УПИ I – 1911,1913,1914,125,673 – „за жилищно строителство, търговски дейности, обществено обслужване, логистика и спорт" – Средно по характер застрояване с височина до 15.0 м и свободно по начин на застрояване. Бъдещото застрояване предвижда сградите да бъдат разположени по правилата за комплексно жилищно застрояване в съответствие със схематичните положения по Приложение 2 към чл. 81 на Наредба 7 за ПНОУВТУЗ. Сградите се предвижда да се разполагат долепени една до друга и/или на разстояние една от друга. Предвиждат се сгради за жилища и обществено обслужване за търговия и услуги.

• За УПИ III – „за училище" - Средно по характер застрояване с височина до 15.0 м и свободно по начин на застрояване; Предвиждат се сгради за учебна дейност, спорт и техническа инфраструктура. Сградите ще бъдат разположени долепени една до друга и/или на разстояние една от друга.

кв. 2:

• За УПИ I-1910,1911,1912 – „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика" – Ниско по характер застрояване с височина до 10.0 м и свободно по начин на застрояване; Предвиждат се сгради за търговия и техническа инфраструктура, които да бъдат разположени долепени една до друга и/или на разстояние една от друга.

кв. 3:

• За УПИ I-1910 – „за търговски дейности обществено обслужване и логистика" - Ниско по характер застрояване с височина до 10.0 м и свободно по начин на застрояване; Предвиждат се сгради за търговия и техническа инфраструктура, разположени долепени една до друга и/или на разстояние една от друга.

кв. 4:

За УПИ I-1910 – „за ОО и ширенерна инфраструктура" – Ниско по характер застрояване с височина до 10.0 м и свободно по начин на застрояване, за сграда за техническа инфраструктура или обществено обслужване.

Предвидени са подземни гаражи и паркиране на терен, с което е спазен чл.43, ал.1 от ЗУТ.

Предвиденото застрояване отговаря на изискванията на Раздел IV за Правила и нормативи за разполагане на сградите на основното застрояване от ЗУТ.

Водоснабдяване на новообразуваните имоти - предвижда се изграждане на улични водопроводи с цел осигуряване на водозахранването на новообразуваните имоти. Това включва изместване и реконструкция на съществуващ водопровод по ул. Самоковско шосе.

Отвеждане на отпадъчни води - предвижда се изграждане на уличен канали с цел осигуряване на отвеждането на отпадъчните води от новообразуваните имоти. Новата канализация ще се зауства в съществуващия колектор по ул. Самоковско шосе.

Заявлението е подадено от юридическо лице.

На основание предоставената към настоящия момент информация и документация за горепосочения ПУП, БДДР изразява следното становище:

1.1. Относно ПУРБ 2022-2027 г. в Дунавски район.

1.1.1. ПУП попада в следните повърхностни водни тела, подземни водни тела и зони за защита на водите:

1.1.1.1. Повърхностни водни тела

Код на ВТ	Воден обект	Географски обхват	Естествено /СМВТ/ ИВТ	Екологично състояние/ потенциал	Химично състояние
BG1IS135R1726	ИСКЪР	р. Искър след язовир Панчарево, до вливане на р. Владайска	естествено	умерено	неизвестно

В териториалния обхват на проекта попада повърхностен воден обект, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.6723.1953 област София (столица), община Столична, гр. София, район Панчарево, м. БУЛИН МОСТ, с НТП „Дере" - публична общинска собственост. С ПУП за територията на водния обект се отрежда нов УПИ II „за техническа инфраструктура и озеленяване", кв. 1, в м. „Градина-Запад", район „Панчарево", Столична община.

Съгласно представената информация ПУП не предвижда водовземане от повърхностни води и/или ползване на повърхностни водни обекти. В тази връзка не се очаква реализацията на ПУП да окаже негативно влияние върху елементите за качество, определящи екологичния потенциал и химичното състояние на повърхностното водно тяло и не постигане на поставените цели.

1.1.1.2. Подземни водни тела (ПВТ)

Код на ПВТ	Име на ПВТ	Количествено състояние	Химично състояние
BG1G00000NQ030	Порови води в Неоген-Кватернера - Софийска долина	добро	лошо

Поставените екологични цели за ПВТ с код BG1G00000NQ030 са: *1. Предотвратяване на влошаването и запазване на добро количествено състояние; 2. Постигане на СК за Fe, Mn за добро химично състояние; 3. Предотвратяване влошаването и запазване на добро химично състояние по останалите показатели.*

Не се очаква реализирането на предвидените в ПУП дейности да окаже пряко въздействие върху количественото и химичното състояние на ПВТ.

1.1.1.3. Зони за защита на водите, съгласно чл. 119а, ал. 1 от ЗВ

Зони за защита на водите	Вид на зоната	ПУП не попада/попада (име, код) в зона за защита
чл. 119а, ал. 1, т. 1 от ЗВ	Зона за защита на питейните води от повърхностни водни тела	Не попада
	Зона за защита на питейните води от подземни водни тела	Попада (всички подземни водни тела) - зона с код BG1DGW00000NQ030
чл. 119а, ал. 1, т. 2 от ЗВ	Зона за отдих и водни спортове	Не попада
чл.119а, ал. 1, т. 3 от ЗВ	Чувствителна зона	Попада - зона с код BGCSARI04
	Уязвима зона	Попада - Югозападна зона
чл. 119а, ал. 1, т. 4 от ЗВ	Зона за стопански ценни видове риби	Не попада
чл.119а, ал. 1, т. 5 от ЗВ	Защитени територии	Не попада
	Зона за местообитания	Не попада
	Зона за птици	Не попада

1.1.1.4. Санитарно-охранителни зони (СОЗ), съгласно чл. 119, ал. 4, т. 2 от ЗВ и буферни зони около водовземните съоръжения/системи, в случаите когато не са определени СОЗ

Съгласно наличната в БДДР информация териториалния обхват на проекта **не попада** в СОЗ определени в съответствие с изискванията на *Наредба № 3/16.10.2000 г. за условията и реда за проучване, проектиране, утвърждаване и експлоатация на санитарно-охранителните зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди* (Наредба № 3 от 16.10.2000 г.) и **не попада** в буферна зона (радиус 1 000 м) около водовземни съоръжения за питейно-битово водоснабдяване без определени СОЗ по реда на Наредба № 3/16.10.2000 г.

1.1.2. Мерки, заложени в ПУРБ 2022 – 2027 г., които трябва да се вземат предвид при реализиране на ПУП.

А. Забрани и ограничения, свързани с дейностите, предвидени в ПУП

Код на мярката	Наименование на мярката	Действие за изпълнение на мярката	Код на действие
GD_1	Опазване на химичното състояние на подземните води от замърсяване и влошаване	Забрана или ограничаване на дейности, които увеличават риска за пряко или непряко отвеждане на приоритетни и опасни вещества или други замърсители в подземните води, включително разкриването на подземните води на повърхността, чрез изземване на отложенията и почвите, покриващи водното тяло.	GD_1_2
PM_2	Опазване на химичното състояние на подземните води от замърсяване и влошаване	Забрана за извършването на дейности водещи до отвеждането в подземните води на опасни вещества	PM_2_2
HY_7	Подобряване на хидроморфологичното състояние на реките	Забрана за нарушаването на естественото състояние на леглата, бреговете на реките и крайбрежните заливаеми ивици, с изключение на дейности за осигуряване на енергийната сигурност, удълбочаване на фарватера и коригиране на речното корито за осигуряване/подобряване на безопасно корабоплаване в общия българо-румънски участък на р.Дунав и при дейности за защита от наводнения, както и други дейности съобразени с действащото законодателство	HY_7_10

Код на мярката	Наименование на мярката	Действие за изпълнение на мярката	Код на действие
DP_13	Опазване на водите от замърсяване с препарати за растителна защита	Забрана за складиране на пестициди, депониране и третиране на отпадъци в крайбрежните заливаеми ивици и принадлежащите земи на водохранилищата	DP_13_4

При реализиране на предвидените в ПУП дейности е необходимо да се спазват горепосочените мерки за опазване на водите от замърсяване и влошаване.

Б. Други мерки, които следва да се имат предвид при реализация на ПУП

Код на мяркат а	Наименование на мярка	Действие за изпълнение на мярката	Код на действ ие
DP_14	Намаляване на дифузното замърсяване от отпадъци от населени места	Депониране на битови отпадъци в съответствие с изискванията за третиране на отпадъци	DP_14_ 2

Програмите от мерки са описани в Приложенията към Раздел 7 на ПУРБ 2022 - 2027 г. в Дунавски район.

Заключение: Реализирането на ПУП е **допустимо** спрямо целите и мерките за постигане на доброто състояние на водите, заложени в ПУРБ 2022 - 2027 г. и не се очаква да окаже значително въздействие върху водите при спазване на мерките посочени в т. 1.1.2. от настоящото становище.

1.2. Относно ПУРН 2022-2027 г. в Дунавски район.

Съгласно ПУРН 2022 - 2027 г. територията на разработката на ПУП **не попада** в райони със значителен потенциален риск от наводнения (РЗПРН), утвърдени от Министъра на околната среда и водите със Заповед № РД-804/10.08.2021 г.

В ПУРН 2022 - 2027 г., няма заложени конкретни мерки, предвидени забрани и ограничения касаещи реализацията на дейностите в ПУП.

Заключение: Реализирането на ПУП е **допустимо** спрямо ПУРН 2022 - 2027 г. Предвидените дейности в ПУП не са в противоречие с предвидените мерки в Програмата от мерки за намаляване на риска от наводнения и неблагоприятните последици по отношение на човешкото здраве, стопанската дейност, околната среда и културното наследство към ПУРН 2022 - 2027 г.

2. Забрани и ограничения, предвидени в Закона за водите и подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане, по отношение на този вид инвестиционни предложения и/или въздействия, в резултат от реализирането им.

Реализирането на ПУП е необходимо да се извършва в съответствие с изискванията на Закона за водите (ЗВ) и подзаконовите нормативни актове, в т. ч. при не нарушаване на обществените интереси (съгласно чл. 49 от ЗВ).

За ПУП са приложими забраните на чл. 134 от ЗВ, а именно: *В крайбрежните заливаеми ивици и принадлежащите земи на водохранилищата се забранява 1. складиране на пестициди, депониране и третиране на отпадъци; 2. строителство на животновъдни ферми; 3. строителство на стопански и жилищни постройки; 4. миенето и обслужването на транспортни средства и техника; 5. засаждането на трайни насаждения с плитка коренова система; 6. изхвърлянето на отпадъци.*

За защита от вредното въздействие на водите е необходимо да се спазват забраните на чл. 143 от ЗВ.

Изграждане на инженерно-строителни съоръжения и други, при които се осъществява или е възможен контакт с подземните води се извършва при условията и по реда на Закона за устройство на територията при спазване на изискванията за опазване на подземните води по Глава осма, съгласно чл. 46, ал. 2 от ЗВ.

С цел опазване на подземните води от замърсяване е необходимо да се спазват изискванията на Глава осма от ЗВ, в т. ч. забраните на 118а от същия закон.

Потенциалните въздействия в резултат от реализирането от ПУП са описани и взети предвид при направените заключения за допустимостта на проекта в т. 1. и т. 4. от настоящото становище.

Заключение: Реализирането на ПУП е допустимо при спазване на законовите и подзаконовите нормативни документи.

3. Информация за съществуващи или разрешени въздействия върху водното тяло в района, които трябва да бъдат взети предвид при последваща процедура по глава шест от ЗООС.

В района на ПУП няма издадени разрешителни за водовземане от ПВТ с код BG1G00000NQ030. Актуална информация за съществуващи или разрешени въздействия е налична в Регистри на издадените разрешителни, публикувани на интернет страницата на БДДР: http://www.bd-dunav.bg/content/registri/razreshitelni-i-resheniia.

4. Информация за свободните водни ресурси в частта от подземно водно тяло, от което се предвижда водовземане (чрез съществуващи или чрез нови съоръжения), опасността от замърсяване на подземните води в процеса на изграждане на нови тръбни (сондажни) кладенци и изисквания за предотвратяване на замърсяването.

Не се предвижда водовземане от подземни води.

5. Мотивирана оценка на значителното въздействие върху водите и водните екосистеми.

Реализирането на *Подробен устройствен план - План за регулация и застрояване в условията на чл. 16 на територията на поземлени имоти с идентификатори по КККР: 68134.6723.104, 68134.6723.123, 68134.6723.124, 68134.6723.125, 68134.6723.673, 68134.6723.1728, 68134.6723.1910, 68134.6723.1911, 68134.6723.1912, 68134.6723.1913, 68134.6723.1914, 68134.6723.1953 за образуване на нови УПИ I - 1911,1913,1914,125,673 „за жилищно строителство, търговски дейности, обществено обслужване, логистика и спорт", УПИ II - „за техническа инфраструктура и озеленяване", УПИ III – „за училище" в кв. 1. УПИ I - 1910,1911,1912 – „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика" в кв. 2. УПИ I - 1910 – „за търговски дейности обществено обслужване и логистика" в кв. 3. УПИ I 1910 – „за ОО и техническа инфраструктура" в кв. 4, м. „Градина – запад" и създаване на улица с о.т. 704 - о.т. 705, улица с о.т. 400а - о.т. 707 - о.т. 706 - о.т. 705 - о.т. 708 - о.т. 708а и улица с о.т. 708- о.т. 708б- о.т. 708в - о.т. 708д - о.т. 708е, м. „Лозето - знаме на мира", м. „Разширение на терена за детски град - Панчарево" и свързаните с това ПУП - ИПР за УПИ II - 341 в кв. 1, м. „Лозето - знаме на мира", ПУП-ИПУР за създаване на нова улица с о.т 281-о.т 282-о.т 283-о.т 284-о.т 285-о.т 286-о.т 287 - о.т. 287а, м. „Разширение на терена за детски град - Панчарево" и обособяване на вход - изходи от ул. „Околовръстен път" към новообразувани УПИ I - 1910 - „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика" в кв. 3 и УПИ I - 1910, 1911, 1912 - „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика" в кв. 2, район „Панчарево", Столична община* **е допустимо:**

➢ Спрямо целите и мерките, определени в ПУРБ 2022 - 2027 г. и ПУРН 2022 - 2027 г., и не се очаква да окаже негативно въздействие върху водите и водните екосистеми, при спазване на мерките, посочени в т. 1.1.2;

➢ При спазване на законовите изисквания посочени в т. 2 от настоящото становище.

С уважение,

ЦВЕТЕЛИН ПАВЛОВ
Директор на Басейнова дирекция Дунавски район